

CORTE DI CASSAZIONE  
Ordinanza 5 febbraio 2020, n. 2633

Premesso che

1. L'Agenzia delle Entrate notificava a M.R. e a M.C.P., venditori di un immobile il cui acquirente aveva fruito delle agevolazioni "prima casa" previste dall'art. 1 della Tariffa, parte prima allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n.131, un avviso di liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in misura ordinaria, oltre interessi e spese, in revoca delle predette agevolazioni, ritenute non spettanti per essere l'immobile compravenduto un immobile "di lusso" secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969;
2. L'avviso, impugnato dai contribuenti davanti alla commissione tributaria provinciale di Roma, veniva ritenuto illegittimo;
3. La pronuncia di primo grado era confermata dalla sesta sezione della commissione tributaria del Lazio, la quale, con sentenza in data 24 ottobre 2013, n.321, da un lato, affermava che le maggiori imposte avrebbero potuto essere pretese, se del caso, solo nei confronti dell'acquirente ("che ha rilasciato la dichiarazione ritenuta mendace così come previsto dal 4 comma dell'art. 57 d.P.R. 131/1986"), dall'altro lato, affermava che l'immobile, come risultato dalla perizia tecnica prodotta dai contribuenti e dalla planimetria in atti, era di dimensioni tali -219 mq al netto "di quanto non previsto dall'art. 6 del d.m. 2.8.1969" n.1072, ossia "al netto dei muri ... delle terrazze, dei balconi, delle soffitte e delle scale"- da non poter essere definito di lusso ("inferiore ai mq 240 previsti dall'art. 6 per la qualifica di immobile di lusso") a nulla rilevando la superficie catastale (281 mq) menzionata nel contratto di compravendita e nel provvedimento impugnato e "determinata con i criteri ... stabiliti dal d.P.R. 138/1988", in quanto le normative di cui al citato d.m. lavori pubblici 2 agosto 1969 (recante norme sulle Caratteristiche delle abitazioni di lusso) e al d.P.R.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662) hanno riferimento, rispettivamente, ai fini della qualificazione di un immobile come di lusso e ai fini della relativa consistenza catastale, a superfici diverse;
- 4.1 l'Agenzia delle Entrate ricorre, con due motivi, per la cassazione della sentenza sopradetta;
5. la parte intimata non ha svolto difese;

Considerato che

1. con il primo motivo di ricorso, l'Agenzia denuncia che il riferimento all'art. 57 d.P.R.131/1986 sia fuori luogo, trattandosi, nella specie, non di "comportamenti posti in essere da una delle parti del contratto" bensì di assenza di un presupposto oggettivo per la fruizione dei benefici "prima casa" (non essere l'immobile "di lusso");
2. con il secondo motivo di ricorso, l'Agenzia denuncia falsa applicazione dell'art. 6 d.m. 2 agosto 1969, n. 1072, sostenendo che "i metodi di calcolo utilizzati dal perito di parte e fatti propri dalla commissione sono contrari al dettato normativo";



3. il secondo motivo ha priorità logica rispetto al primo. Detto motivo è fondato. La commissione regionale ha ritenuto l'immobile in questione non di lusso perché di superficie inferiore a 240 mq interpretando il dettato dell'art. 6 d.m. 2 agosto 1969, n.1072 nel senso che lo stesso imponga di escludere dal dato quantitativo globale della superficie dell'immobile indicata nell'atto di acquisto anche i muri oltre che i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posto macchina, imponga cioè di fare riferimento alla superficie calpestabile. Tale interpretazione contrasta con l'interpretazione di questa Corte secondo cui i muri perimetrali e divisori non devono essere esclusi (Cass. n. 8421/2017; n.21287/2013);
4. del pari fondato è il primo motivo di ricorso. Come questa Corte ha già avuto modo di precisare "in tema di benefici per l'acquisto della prima casa, la revoca dei medesimi comporta la responsabilità solidale del venditore, ai sensi dell'art. 57, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986, qualora sia dovuta a circostanze non imputabili in via esclusiva ad un determinato comportamento dell'acquirente, come una dichiarazione mendace sulla sussistenza di presupposti per fruire del trattamento agevolato, ma ad elementi oggettivi del contratto stipulato tra le parti, ad esempio, l'avere l'immobile caratteristiche di lusso" (n.2889 de103/02/2017);
5. il ricorso deve essere accolto, la sentenza va cassata ed il giudizio deve essere rinviato alla commissione tributaria regionale del Lazio, in diversa composizione, affinché la stessa si attenga ai principi enunciati al superiore punto 3. nel calcolare la dimensione dell'immobile;
6. il giudice del rinvio dovrà altresì pronunciare sulle spese del giudizio.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese alla commissione tributaria regionale del Lazio, in altra composizione.

